Atalayuela, Madrid

Avenida de Cartagena de Indias y calle de Pedrafita Do Cebreiro

El ámbito está constituido por dos parcelas del polígono de La Atalayuela, en el distrito de Vallecas Villa, al sureste de la ciudad de Madrid. Es un área destinada a uso industrial o servindustrial creada para favorecer la implantación de nuevas actividades productivas, promoviendo la canalización de proyectos empresariales innovadores con usos mixtos de apoyo que se encuentra en una fase incipiente de desarrollo. Su situación junto a Mercamadrid y la carretera Villaverde-Vallecas, le concede un carácter privilegiado a nivel de comunicaciones con la M-50 y el corredor del Henares principal eje de la logística urbana de Madrid, esto supone un factor clave para nuevas implantaciones de usos al igual que la futura construcción de un vivero municipal de empresas o Factoría Industrial en la parcela colindante.

El objetivo es implantar actividades con un fuerte componente medioambiental y bioclimático, capaces de extender su influencia al resto del área, creando un espacio que atraiga empresas innovadoras y competitivas y favorezca la consolidación del polígono.



Programa esperado :
El polo de actividad económica podría centrarse en propuestas que conjuguen la logística urbana con otras actividades que en sinergia con la "Factoría Industrial de Vallecas" puedan ser de alto nivel innovador. Los concursantes podrán hacer propuestas conjuntas para ambos ámbitos o concentrarse en uno solo.

Propietario
Ayuntamiento de Madrid

Superficie del sitio :
La superficie de la parcela A es de 16.053 m2 y de 17.901 m2 la parcela B.

Fecha límite para la entrega de las Manifestaciones de interés: 29 de mayo 2020 antes de las 2pm hora local en Madrid (UTC+1)

Tipo de transferencia de propiedad prevista: Contrato de explotación de bienes y derechos patrimoniales de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), y su Reglamento General (RGLAP) o negocio jurídico previsto en éstas de afectarse el bien a un uso o servicio público, ajustados a la calificación urbanística del suelo y las condiciones económicas de la explotación.

Presentación del sitio y expectativas para su reurbanización

El polígono en el que se encuentran las parcelas del concurso completó su urbanización en 2013. Cuenta con una superficie de 177,5 has de las cuales 341.165 m2 están dedicados a zonas verdes, 729.738 m2 a usos industriales, 89.450 m2 a usos terciarios y 1.300 m2 de usos dotacionales. En parte de su urbanización se han incluido técnicas de drenaje sostenible para gestionar las aguas pluviales, con pavimentos permeables, zanjas de infiltración y jardines de lluvia. Situado junto a un polígono bastante consolidado (polígono de Vallecas), tiene un desarrollo edificatorio que apenas se ha iniciado, se han edificado dos gasolineras, una mediana superficie y una parcela en la que se encuentra la empresa Santoki. En breve dará comienzo la construcción de una Factoría Industrial, junto a las parcelas de concurso.

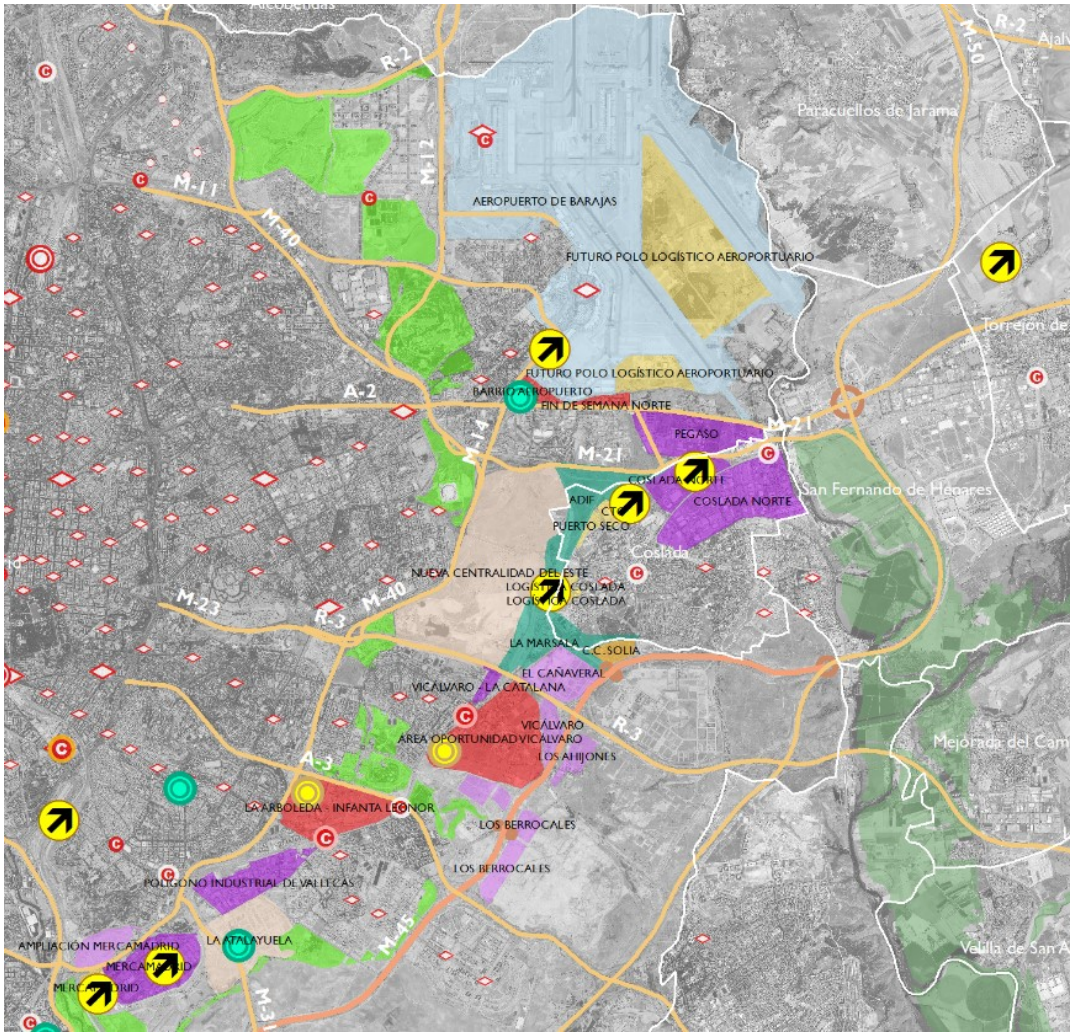
Al sur del ámbito hay prevista una actuación municipal de regeneración del arroyo de la Gavia como corredor ambiental que comunica con el río Manzanares y que forma parte de un proyecto estratégico para la ciudad de Madrid de reforestación de un gran bosque metropolitano. También hay nuevos desarrollos urbanísticos previstos en la zona colindante de Valdecarros.

La situación geográfica de las parcelas, al lado de Mercamadrid y la carretera de Villaverde a Vallecas, le confiere un carácter privilegiado. Su accesibilidad en transporte privado es muy buena por encontrarse colindando al oeste con la M-31, con acceso inmediato a la M-40 y la M-45, lo que le proporciona una buena conectividad con el resto de la ciudad. Próxima también a la M-50, la A-4 (Carretera de Andalucía) y la A-3 (Carretera de Valencia) que entra en Madrid por su tramo urbano conectando con Atocha y con el corredor del Henares principal eje de la logística en Madrid. Las redes de transporte público no tienen una conexión inmediata, pero sí se sitúan a media distancia, a menos de 2 kms se encuentra la estación de Metro Congosto, de la Línea 1 y la de ferrocarril de cercanías de El Pozo, lo que permitiría incorporar al proyecto sistemas de conexión de movilidad blanda con ambas estaciones. La existencia de vías rodadas próximas de gran capacidad y bien conectadas con la red metropolitana, se considera clave a efectos de suministros e implantación de usos logísticos.

En las parcelas propuestas para el concurso, se pretende la creación de un complejo de uso mixto dedicado a la logística, incorporando otras nuevas actividades económicas diversificadas y competitivas, que junto a la nueva Factoría Industrial y otros desarrollos que puedan implantarse en el entorno, compongan un área de actividad económica innovadora y demostrativa de una nueva forma de entender los usos industriales. La nueva Factoría industrial pondrá a disposición de las empresas una combinación de espacios adaptados a actividades industriales y servindustriales; servicios de consultoría y asesoramiento individualizado y especializado, que se centren fundamentalmente en el desarrollo de sectores productivos estratégicos, ampliación de redes comerciales, acompañamiento empresarial y el apoyo a la internacionalización de sus actividades, junto con una serie de servicios comunes complementarios de alto valor añadido.

La oportunidad del lugar está en su buena comunicación viaria y su cercanía a Mercamadrid, el Centro de transporte logístico de Madrid y la nueva Factoría Industrial lo que posibilitaría la mezcla de la actividad logística con otro tipo de usos complementarios que apoyen la actividad económica principal. También podrían desarrollarse otro tipo de actividades como propuestas empresariales de servicios avanzados de apoyo a las empresas, i+d+i (investigación, desarrollo e innovación), coworking, economía colaborativa, fomento del empleo para jóvenes, reciclaje o la economía circular, aprovechando las sinergias con el futuro vivero municipal de empresas.

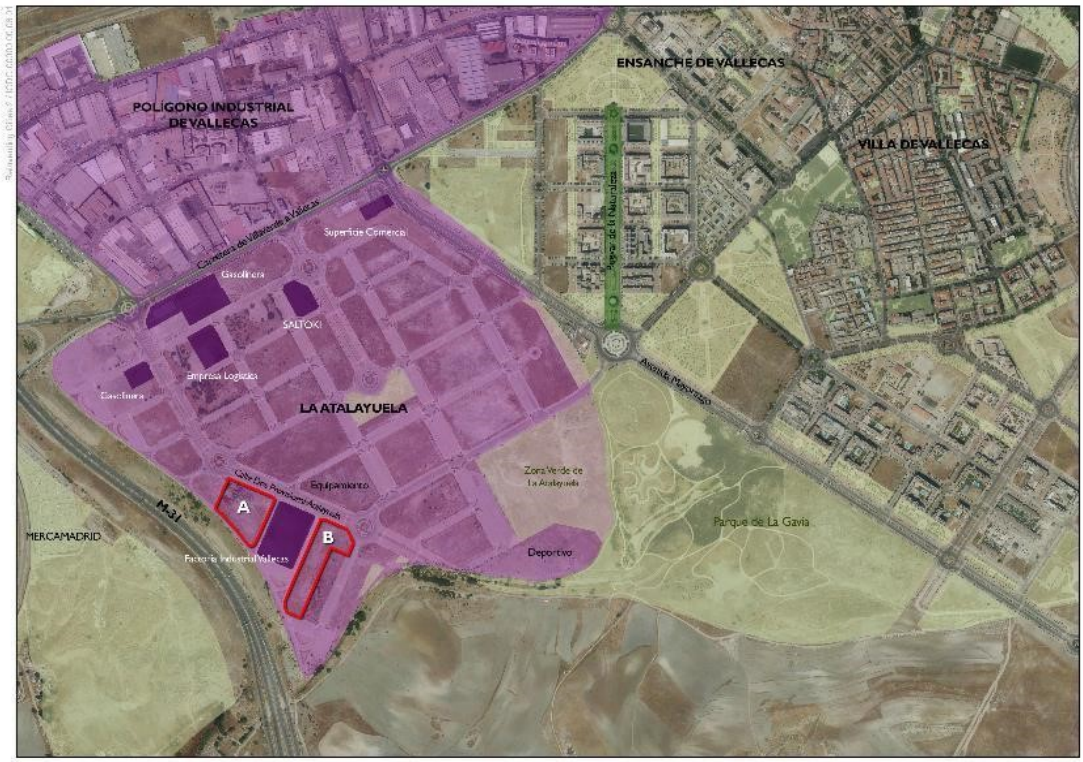
Será importante el tratamiento de la planta baja y que las actividades que en ella se dispongan ayuden a activar el entorno urbano y a atraer a los residentes del vecino barrio del Ensanche de Vallecas que se encuentra a una distancia de 15 minutos a pie.



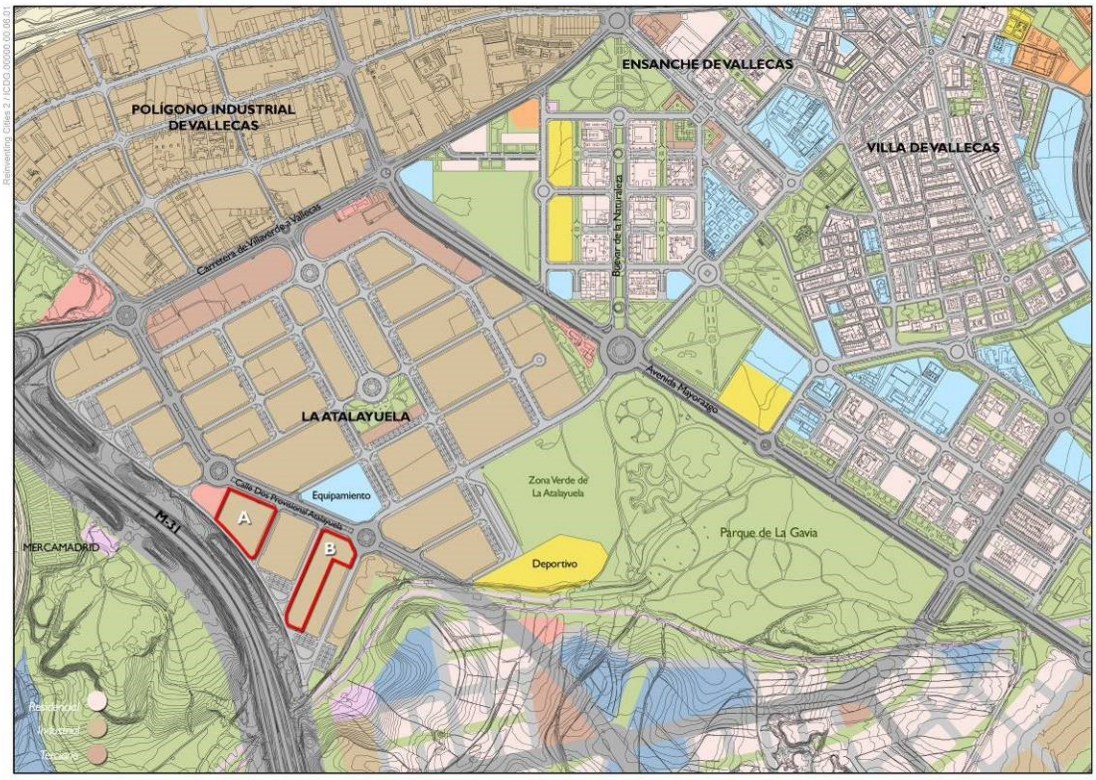
Encuadre territorial – Atalayuela



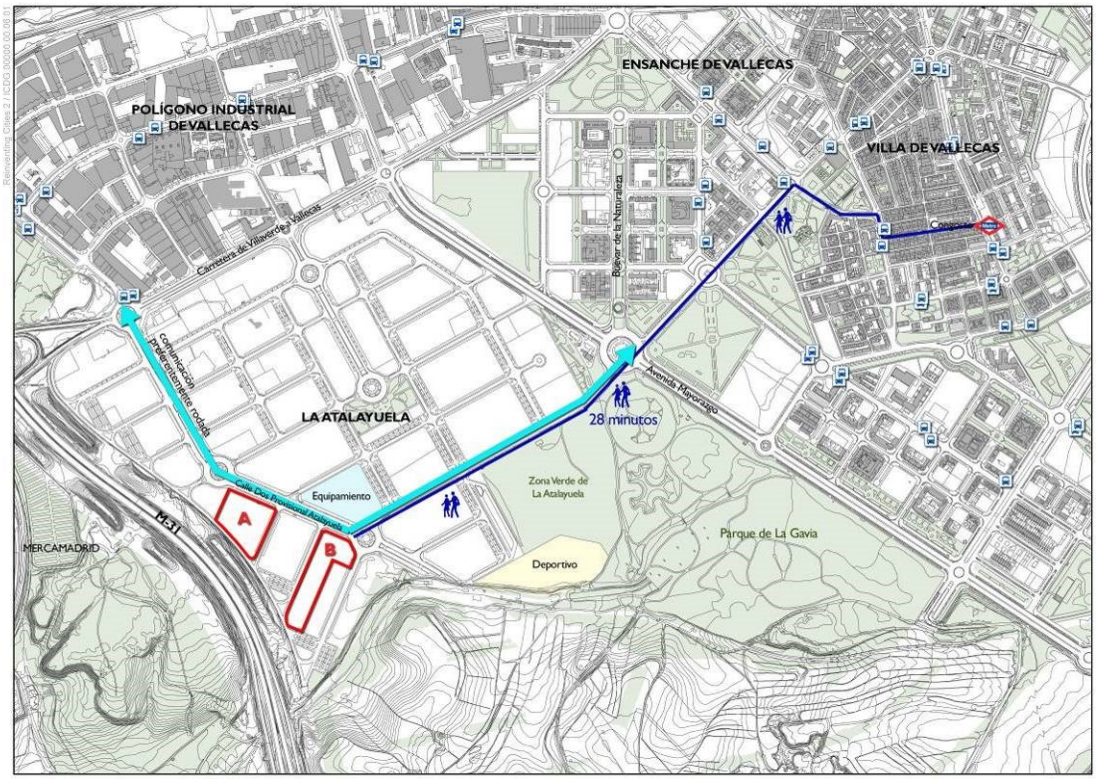
Vista zona verde de la Atalayuela



Plano de situación de las parcelas



Plano de calificación de usos



Accesibilidad al transportes públicos



Entrada del polígono industrial La Atayuela



Parcela A



Parcela B



Zona verde de La Atalayuela

Reglas y regulaciones de planificación específicas con respecto al desarrollo de los sitios

Las parcelas, indicadas en los planos como A y B, están calificadas como industria tradicional, grado segundo, uso que incluye las actividades de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares y los usos de tipo logístico.
Se admiten como usos asociados el terciario de oficinas hasta en 50% en cualquiera de las plantas, terciario comercial hasta un 20% en plantas primera, baja o inferiores a la baja, otros servicios terciarios hasta un 10% en planta baja y dotacional sin limitación porcentual en plantas baja o inferiores a la baja.
Se admiten como usos complementarios, el terciario comercial hasta un 10% en plantas primera, baja o inferiores a la baja, y el dotacional en cualquier situación. Por último, se autoriza como uso alternativo el dotacional en edificio exclusivo en manzana completa.
La parcela A tiene una superficie de 16.053 m2 y una edificabilidad de 19.229 m2. La parcela B tiene una superficie de 17.901m2 y una edificabilidad de 21.443 m2.
La altura máxima de la edificación será de tres plantas y doce metros de cornisa. Fachada exterior se debe retranquear de la alineación oficial 10m este retranqueo estará formado por un espacio denominado zona privada abierta que es de 5m, aunque es de titularidad privada es una zona ya urbanizada continua con la rasante de la vía pública y no puede disponer de ningún cerramiento, ni de construcción, rampa, plantación o instalación sobre o bajo rasante, se destinará a aparcamiento en superficie y servirá para cubrir la dotación obligatoria del edificio o bien podrá ser una zona de espera y maniobra para los accesos rodados de la parcela.
Los 5 m restantes desde la zona privada abierta hasta la fachada del edificio podrá tener un cerramiento y dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga y descarga pero no podrá desarrollarse en el mismo almacenaje en superficie aunque se podrán autorizar las casetas de portería o control de accesos con una superficie máxima de 5 m2 y una h: 3,50 m.
Las condiciones estéticas o de composición son libres, aunque se podrá ocupar la totalidad de la parcela con la edificación, una vez realizado el retranqueo, se valorará por parte del Ayuntamiento la existencia de espacio libre, de su tratamiento y su conexión con el exterior.

Desafíos climáticos o ambientales específicos para el desarrollo del sitio

Con el reconocimiento de la situación de emergencia climática y el soporte al Global Green New Deal por parte del Ayuntamiento de Madrid en la cumbre mundial de Alcaldes sobre cambio climático, que tuvo lugar en octubre de este año en Copenhague, se puso de manifiesto el compromiso del Ayuntamiento de Madrid en la lucha contra el cambio climático y la apuesta por un futuro sostenible, verde y libre de emisiones de gases contaminantes. Consecuentemente, todas las iniciativas de planificación urbana que se están poniendo en marcha en la ciudad de Madrid tienen como punto de partida y marco conceptual la idea de mitigación y adaptación al cambio climático, que en la práctica se puede traducir en el aumento de la producción de energía renovable a nivel local y la mejora de su distribución, el apoyo a la eficiencia energética y la gestión inteligente de la energía en la infraestructura pública, la moderación en la demanda de calefacción y refrigeración; todas ellas aplicables en esta intervención urbana, con el objetivo central de disminuir los efectos adversos del cambio climático.
Un proyecto global, con un edificio integrado en el entorno, eficiente y que optimice su uso energético, empleando energías renovables que no generen emisiones contaminantes, aprovechando al máximo la luz solar, así como la ventilación natural. Uso de materiales reciclables o respetuosos con el medio ambiente que alarguen la vida útil del

edificio y contaminen menos, la adaptabilidad del edificio al programa, buscando el confort el bienestar de los usuarios. Cubiertas y fachadas verdes con posibilidad de incluir usos comunes e incluso huertos urbanos.
Respecto al espacio público la inclusión de medidas que tienen por objeto la reducción de la contaminación de la ciudad de Madrid, la implementación de soluciones basadas en la naturaleza, la vegetación adaptada al medio y las técnicas de drenaje sostenible, la protección y aumento de la biodiversidad, la mitigación de la contaminación acústica y el fomento de la movilidad sostenible, son elementos básicos que el proyecto debe abordar.

Cronograma provisional

- **Presentación de las manifestaciones de interés**: 29 de mayo 2020
- **Selección de finalistas**: julio 2020
- **Presentación de las propuestas finales**: enero 2021
- **Anuncio de los proyectos ganadores**: abril 2021

Idioma para la presentación de las propuestas

Las propuestas se presentarán en español o en inglés, lo que decida el participante.